

Nutzungsänderungen

Was sind Nutzungsänderungen im Sinne der Landesbauordnung?

Der Begriff der Nutzungsänderung ist zwar in der Landesbauordnung nicht definiert, er wird aber begrifflich an verschiedenen Stellen der baurechtlichen Vorschriften verwendet und es gibt dazu umfangreiche Rechtsprechung. Die folgende Erläuterungen geben die wesentlichen Inhalte daraus wieder.

Die Nutzungsänderung ist, unabhängig davon, ob mit ihr bauliche Veränderungen verbunden sind oder eine Genehmigungspflicht besteht, die Änderung der genehmigten Benutzungsart einer baulichen Anlage. Die Baugenehmigung deckt grundsätzlich nur die ursprünglich ihr zugrundeliegende Nutzung ab, nur diese ist legal. Handelt es sich um die Änderung einer Nutzung, die nicht genehmigt war und nicht wenigstens zulässig gewesen wäre, liegt keine Nutzungsänderung im Sinne der Landesbauordnung vor. Ein Antrag auf Genehmigung einer solchen illegalen Nutzungsänderung ist wie ein Antrag auf die erstmalig beabsichtigte Nutzung zu behandeln.

Nicht jede Änderung, die persönlich als Nutzungsänderung empfunden wird (z.B. Verwendung eines Wohnzimmers als Schlafzimmer), ist auch baurechtlich eine Nutzungsänderung. Eine Änderung im Sinne der baurechtlichen Vorschriften liegt erst vor, wenn für die neue Benutzungsart besondere öffentliche Vorschriften bestehen, die von denen für die bisherige Benutzungsart abweichen, wenn also das öffentliche Baurecht für die veränderte Nutzung eine andere Beurteilung erfordert, weil andere weitgehende Anforderungen zu beachten sind. Die Nutzung des Wohnzimmers als Schlafzimmer ist keine Nutzungsänderung im baurechtlichen Sinne, da beides Aufenthaltsräume sind und damit die selben rechtlichen Anforderungen an diese Räume gestellt werden. Dagegen ist die Nutzung eines Abstellraumes (kein Aufenthaltsraum) als Schlafzimmer (Aufenthaltsraum) eine Nutzungsänderung im baurechtlichen Sinne, da an Aufenthaltsräume andere rechtliche Anforderungen gestellt werden.

Besondere bauaufsichtliche Bedeutung kommt den Nutzungsänderungen gewerblich genutzter baulicher Anlagen im Hinblick auf die Vorschriften des Immissionsschutzes zu. Hierbei muss praktisch jede Änderung der Nutzung, die mit einer Änderung der Emissionsverhältnisse der jeweiligen Anlage verbunden ist, als Nutzungsänderung angesehen werden. Schon die Änderung des Maschinenbestandes kann in diesem Sinn eine Nutzungsänderung darstellen.

Ist eine Baugenehmigung erforderlich?

Grundsätzlich ist auch für die Durchführung einer Nutzungsänderung eine Baugenehmigung erforderlich. Dieses gilt nur dann nicht, wenn es rechtlich anders geregelt ist.

Wenn die Errichtung oder Änderung einer baulichen Anlage für die neue Nutzung im Sinne der §§ 65 und 66 der Landesbauordnung NRW genehmigungsfrei wäre, dann ist auch für die Nutzungsänderung keine Baugenehmigung erforderlich.

Was ist zu beachten?

Planungsrechtliche Regelungen über die Zulässigkeit der Nutzungsänderung gelten in Gebieten mit oder ohne Bebauungsplänen. Auch die bauordnungsrechtlichen Vorschriften insbesondere des Brandschutzes sind zu beachten.

In Denkmälern und Denkmalbereiche sind Einschränkungen möglich.

Darüber hinaus kann es noch weitere Regelungen geben.

Die konkrete Zulässigkeit kann immer nur im konkreten Einzelfall geprüft werden.

Für genehmigungspflichtige Nutzungsänderungen ohne genehmigungspflichtige bauliche Änderungen gelten die folgenden Aussagen.

Welche Bauvorlagen sind erforderlich?

Die erforderlichen Bauvorlagen für genehmigungspflichtige Bauvorhaben sind in der Bauprüfverordnung geregelt. Es ist in jedem Fall ein Lageplan auf der Grundlage einer Flurkarte, die nicht älter als sechs Monate sein darf, erforderlich. In dieser Flurkarte ist das Bauvorhaben zu kennzeichnen. Liegt das Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes sind auch die betroffenen Festsetzungen im Lageplan einzutragen. Gehört das Vorhaben zu einem Betrieb, ist auch eine Betriebsbeschreibung erforderlich. Weiterhin müssen die Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 (Grundrisse und Schnitte) und bei bestimmten Sonderbauten auch ein Brandschutzkonzept hier eingereicht werden. Die Bauvorlagen müssen in zweifacher Ausfertigung vorgelegt werden.

Die notwendigen Formulare finden Sie auch unter www.duisburg.de und dem Suchbegriff „Formularservice“.

Wer muss die Bauvorlagen erstellen?

Die Landesbauordnung hat hierzu keine zwingenden Regelungen. Die notwendige Flurkarte erhalten Sie beim Amt für Baurecht und Bauberatung, Abteilung Vermessung, Kataster und Geoinformation (Telefon: Call Duisburg 0203-94000, Telefax: 0203-283 3554 E-Mail: kataster@stadt-duisburg.de). Die erforderlichen Informationen finden Sie auch unter www.duisburg.de und dem Suchbegriff „Flurkarte“.

Wie lange ist die Bearbeitungsdauer?

Die untere Bauaufsichtsbehörde ist so organisiert, dass Baugenehmigungen innerhalb von wenigen Wochen erteilt werden können. Dieses setzt aber voraus, dass alle erforderlichen Bauvorlagen prüffähig und vollständig eingereicht worden sind und das Bauvorhaben auch ohne Änderungen zulässig ist.

Was kostet die Genehmigung?

Die Baugenehmigungsgebühr beträgt zwischen 50 und 2500 Euro. Es handelt sich um eine Rahmengebühr, die unter den Gesichtspunkten der Größe und Lage der baulichen Anlage, dem wirtschaftlichen Vorteil, dem Prüfaufwand und dem Gleichbehandlungsgrundsatz bezogen auf den konkreten Antrag festgesetzt wird.

Wann darf mit dem Bau begonnen werden?

Die Ausführung ist bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen nur mit der Baugenehmigung erlaubt. Der Baubeginn ist eine Woche vorher anzuzeigen. Der erforderliche Vordruck wird mit der Baugenehmigung verschickt. Außerdem besteht auch die Möglichkeit, die Baubeginnanzeige online zu schicken. Bei Bau oder Nutzung ohne Baugenehmigung ist die Einleitung

eines ordnungsbehördlichen Verfahrens (z.B. Baueinstellung oder Nutzungsuntersagung) möglich, dabei kann auch ein Zwangsgeld angedroht und festgesetzt werden, um das Ziel des ordnungsbehördlichen Verfahrens zu erreichen. Darüber hinaus ist aufgrund des Verstoßes, unabhängig vom Ausgang der v.g. Verfahren, die Verhängung eines Bußgeldes möglich.

Gibt es eine Bauüberwachung oder Bauzustandsbesichtigung?

Die Durchführung von Bauüberwachung und Bauzustandsbesichtigungen hängt vom konkreten Einzelfall ab. Die Fertigstellung ist eine Woche vorher hier schriftlich anzuzeigen. Dieses ist per mitgeschicktem Vordruck oder auch online möglich. Je bedeutsamer oder schwieriger ein Vorhaben im rechtlichen Sinne einer Behörde zur Gefahrenabwehr ist, desto mehr muss die Behörde die ordnungsgemäßen Bauausführung überprüfen.